



GZ. K 1/5-IV/4/04

Himmelpfortgasse 4-8  
Postfach 2  
A-1015 Wien  
Telefax: +43 (0)1-513 98 61

Sachbearbeiter:  
Dr. Loukota  
Telefon:  
+43 (0)1-514333/2754  
Internet:  
post@bmf.gv.at  
DVR: 0000078

**Betr.: Österreichische Immobilienfonds mit deutschen Immobilien (EAS 2437)**

Investiert ein österreichischer Immobilieninvestmentfonds mit österreichischen Anlegern in eine deutsche Immobilie, dann gelangt § 40 Abs. 1 ImmoInvFG zur Anwendung. Diese Bestimmung sieht vor, dass Bewirtschaftungs- und Aufwertungsgewinne von Immobilien eines in- oder ausländischen Immobilienfonds von der Steuerpflicht dann ausgenommen sind, wenn die Immobilien in einem Land gelegen sind, mit dem auf Grund eines DBA für Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen die Befreiungsmethode gilt. Dies ist gemäß Artikel 6 in Verbindung mit Artikel 23 DBA-Deutschland der Fall, wenn die in Österreich ansässigen Investoren im Wege des steuerliche transparenten österreichischen Immobilieninvestmentfonds Ertrag aus deutschem unbeweglichem Vermögen erzielen.

§ 40 Abs. 1 ImmoInvFG sieht allerdings keine Steuerfreistellung für Wertpapier- und Liquiditätsgewinne vor (§ 14 Abs. 5 ImmoInvFG). Jedoch kann innerstaatliches Recht nicht Steuerfreistellungsverpflichtungen, die in einem Doppelbesteuerungsabkommen eingegangen worden sind, außer Wirksamkeit zu setzen. Gemäß Z. 7 des Ergebnisprotokolls über österr.-deutsche Verständigungsgespräche vom 1.6.1994 fällt Kapitalertrag, der in einem ursächlichen Zusammenhang mit der Nutzung des unbeweglichen Vermögens steht, nicht unter Artikel 10 bzw. 11 des Abkommens, sondern wird noch von Artikel 6 erfasst. Insoweit sind daher auch Kapitalerträge, die in dem im Verständigungsprotokoll geforderten engen Zusammenhang mit den deutschen Immobilienerträgen stehen, in Österreich von der Besteuerung freizustellen.

8. März 2004

Für den Bundesminister:

Dr. Loukota

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung: